



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

DECRETO NÚMERO

DE 2024

“Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 3 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, los artículos 3 y 6 del Decreto 1985 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Campesinos y de Otras Personas que Trabajan en las Zonas Rurales, adoptada en Nueva York, el 28 de septiembre de 2018, establece en su Artículo 2 que *“1. Los Estados respetarán, protegerán y harán efectivos los derechos de los campesinos y de otras personas que trabajan en las zonas rurales. Adoptarán sin demora las medidas legislativas, administrativas y de otro tipo que resulten apropiadas para alcanzar progresivamente la plena efectividad de los derechos de la presente Declaración que no puedan garantizarse de forma inmediata. 2. Al aplicar la presente Declaración se prestará una atención particular a los derechos y las necesidades especiales de los campesinos y de otras personas que trabajan en las zonas rurales, en especial las personas de edad, las mujeres, los jóvenes, los niños y las personas con discapacidad, teniendo en cuenta la necesidad de luchar contra las formas múltiples de discriminación (...)”*.

Que el artículo 2 de la Constitución Política establece como fin esencial del Estado (...) *promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (...)”*

Además, artículos 64 y 65 constitucionales establecen la obligación Estatal de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra, y priorizar e impulsar el desarrollo integral de las actividades agrícolas. En particular el artículo 64 de la Carta, modificado mediante Acto Legislativo 01 en el 2023 reconoce que el campesinado es sujeto de derechos y de especial protección constitucional, y que tiene un relacionamiento especial con la tierra basado en la producción de alimentos en virtud de lo cual el Estado reconoce la dimensión económica, social,

Continuación del Decreto *“Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”*

cultural y ambiental del campesinado y velará por la protección, respeto y garantía de sus derechos individuales y colectivos, con el objeto de lograr la igualdad material desde enfoques de género, etario y territorial, el acceso a bienes y derechos como a la educación de calidad, la vivienda, la salud, los servicios públicos domiciliarios, vías terciarias, la tierra, el territorio, un ambiente sano, el acceso e intercambio de semillas, los recursos naturales y la diversidad biológica, el agua, la participación reforzada, la conectividad digital, la mejora de la infraestructura rural, la extensión agropecuaria y empresarial, asistencia técnica y tecnológica, agregando valor y medios de comercialización para sus productos.

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que *“la Función Administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones”*.

Que el Decreto Ley 960 de 1970 *“Por el cual se expide el estatuto del Notariado”* dispone en su artículo 218 que *“Las tarifas que señalan los derechos notariales son revisables periódicamente por el gobierno Nacional teniendo en consideración los costos del servicio y la conveniencia pública”*

Que la administración de la Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivos, entre otros, incrementar la cobertura y la accesibilidad de la ciudadanía al servicio registral inmobiliario en forma oportuna, mejorar los índices de satisfacción a los usuarios, facilitar el desarrollo económico, la conectividad y el posicionamiento de la imagen institucional.

Que en el artículo 1 de la Ley 160 de 1994 *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones”*, se traza como uno de sus objetivos *“dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar (...) y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional”*.

Que el mismo artículo establece objetivos adicionales para el Sistema que buscan dotar de integralidad el acceso a la tierra, fomentando una adecuada explotación y la utilización social de las aguas y de las tierras rurales aptas para la explotación silvoagropecuaria, acrecentando el volumen global de la producción agrícola, ganadera, forestal y acuícola, en armonía con el desarrollo de los otros sectores económicos; así como aumentar la productividad de las explotaciones y la eficiente comercialización de los productos agropecuarios y procurar que las aguas y tierras se utilicen de la manera que mejor convenga a su ubicación y características.

Que el artículo 31 ibidem modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007, contempla la negociación directa para la adquisición de inmuebles por motivos de interés social o utilidad pública establecidos en la ley. Además, el numeral 2 del

Continuación del Decreto *“Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”*

artículo 32 de esta norma establece que *“El precio máximo de negociación será el fijado en el avalúo comercial que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ellos, de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional”*.

Que el Decreto Ley 19 de 2012 *“por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, previó en su artículo 15 que *“Las entidades públicas y las privadas que cumplan funciones públicas o presten servicios públicos pueden conectarse gratuitamente a los registros públicos que llevan las entidades encargadas de expedir los certificados de existencia y representación legal de las personas jurídicas, los certificados de tradición de bienes inmuebles, naves, aeronaves y vehículos y los certificados tributarios, en las condiciones y con las seguridades requeridas que establezca el reglamento La lectura de la información obviará la solicitud del certificado y servirá de prueba bajo la anotación del funcionario que efectúe la consulta”*.

Que el artículo 39 de la Ley 1579 de 2012 *“por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*, consagró que *“se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario”*.

Que según el artículo 41 ibidem *“Las notarías, entidades estatales o judiciales legalmente facultadas podrán actuar como canales de recepción, tramitación y facilitación de medios electrónicos para la realización de los trámites virtuales asociados al registro, en aquellas actuaciones o actos de registro susceptibles de ello. Estos servicios deberán incorporar las condiciones de seguridad y trazabilidad de las operaciones que permitan la plena confiabilidad de los servicios ofrecidos”*.

Que el artículo 42 de la ley en cita señala que la Superintendencia de Notariado y Registro contará con unidades móviles para adelantar jornadas especiales del registro de instrumentos públicos, con prioridad para la población desplazada y campesina, *“...que permitan prestar el servicio público registral en zonas apartadas de la geografía nacional, y realizar registros de actos”*.

Que el artículo 43 de la misma norma señala que a través de las unidades móviles se efectuará la recepción y radicación de los títulos o documentos sujetos a registro, *“y remitirán a cargo de este, la respectiva documentación a efectos de que culmine el proceso de registro. En las unidades de registro móviles se*

Continuación del Decreto *"Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"*

radicarán y expedirán certificados de tradición en línea cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estén debidamente conectadas".

Que conforme al artículo 74 de la pluricitada ley, le corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro fijar las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, ajustarlas anualmente sin exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo al estudio de costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio

Que el artículo 1 de la Ley 2294 de 2023, *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 -Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, tiene como objetivo *"sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestro relacionamiento con el ambiente y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza. Este proceso debe desembocar en la paz total, entendida como la búsqueda de una oportunidad para que todos podamos vivir una vida digna, basada en la justicia; es decir, en una cultura de la paz que reconoce el valor excelso de la vida en todas sus formas y que garantiza el cuidado de la casa común"*.

Además artículo 51 del Plan Nacional de Desarrollo, modificó el artículo 2 de la Ley 160 de 1994, así: *"Créase el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural como mecanismo obligatorio de planeación, coordinación, ejecución, evaluación y seguimiento de las actividades dirigidas a la materialización de la reforma agraria y la reforma rural integral, desarrollando los mandatos y salvaguardas contenidas en el acuerdo de Paz, con el fin de mejorar la calidad de vida, garantizar los derechos territoriales y los planes de vida de los trabajadores agrarios, y las personas, comunidades campesinas, comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras y pueblos indígenas; y proteger y promover la producción de alimentos, sus economías propias y consolidar la paz con enfoque territorial."*

Con todo el artículo 52 del PND modificó el artículo 4 de la Ley 160 de 1994, y dispuso que el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural se compone de ocho subsistemas que liderado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y diversas entidades que integran el Sistema.

Que en el marco de la reactivación y ejecución del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural y especialmente del despliegue de los 8 subsistemas, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ha identificado la necesidad de robustecer la gestión del acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, y promover su uso en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

Que en el marco del artículo 2.14.23.3. del Decreto 1406 de 2023, se consagran los Subsistemas del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural I con el apoyo de una entidad coordinadora, los cuales serán liderados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Dentro de los cuales se encuentra el subsistema

Continuación del Decreto *“Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”*

1 de adquisición, adjudicación de tierras y de procesos agrarios para la reforma agraria, y garantía de derechos territoriales de los campesinos, pueblos indígenas y de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras y pueblo Rom, el cual es coordinado por la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, se podrán adquirir predios rurales para dotar de tierras a personas campesinas sin tierra o que la posean en cantidad insuficiente y fomentar la adecuada explotación y la utilización social de las aguas y de las tierras rurales aptas para la explotación silvoagropecuaria, mediante su distribución ordenada y su racional utilización.

Que, en el marco de los programas especiales de dotación de tierras, para dar cumplimiento a los fines de la reforma agraria y la reforma rural integral, y conforme a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 32 y al inciso 6 del artículo 39 de la Ley 160 de 1994, la ANT tendrá la opción de compra privilegiada para adquirir los predios rurales en las zonas priorizadas, para la reforma agraria.

Que el artículo 62 del PND, establece el procedimiento de compra por oferta voluntaria y negociación directa, a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), como una estrategia relacionada con la reforma rural integral, que incluye en su parágrafo primero la posibilidad de que en *“...aquellos casos en los que se priorice una zona para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la ANT solicitará la elaboración de avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, de acuerdo con la regulación técnica establecida por el IGAC”*.

Que el Decreto 2723 de 2014 *“por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”* en el artículo 13 define las funciones del Despacho del Superintendente y el numeral 17 establece *“Proponer al Gobierno nacional la creación, supresión o recategorización de Notarías, y creación, supresión, fusión y modificación de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y sus respectivos círculos”*.

El numeral 29 del citado artículo, adicionado por el artículo 2 del Decreto 578 de 2018, dispone que son funciones del Despacho del Superintendente *“Expedir los actos administrativos a que haya lugar en desarrollo de la función asignada, en el numeral 6 del artículo 27 del presente decreto, a la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras. Dicho acto administrativo se agregará como anexo al folio de matrícula inmobiliaria del respectivo bien”*.

Que el artículo 20 ibidem fijó como funciones de la Dirección Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras: *“3. Velar por el establecimiento de mecanismos virtuales de relacionamiento eficaz con los usuarios del servicio público registral. 4. Establecer los procedimientos y la programación para el cumplimiento de las funciones a cargo de las Unidades de Registro es, en coordinación con la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. 5. Implementar los*

Continuación del Decreto *“Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”*

mecanismos necesarios para la apertura de folios de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos, en coordinación con la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. 9. Impartir directrices para la adopción de planes de contingencia cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos presenten atrasos o problemas relacionados con el sistema de información registral, el registro de las medidas de protección y de titulación masiva. 10. Proponer los mecanismos para desarrollar la política de simplificación de trámites asociados al proceso de registro, la prestación de un servicio público registral de excelencia y el mejoramiento continuo”.

Que el artículo 21 del mismo decreto fijó como funciones de la Dirección Técnica de Apoyo Jurídico Registral, entre otras: *“1. Apoyar jurídicamente a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, de conformidad con los lineamientos impartidos por la Oficina Asesora Jurídica. 2. Sustanciar y resolver en segunda instancia los recursos contra los actos administrativos proferidos por los Registradores de Instrumentos Públicos”.*

Que el Decreto ibidem, en su artículo 22 estableció entre las funciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos *“4. Inscribir los documentos de los actos sujetos al registro... 6. Expedir los actos administrativos, oficios y documentos relacionados con el registro de instrumentos públicos de conformidad con la ley. 8. Administrar los documentos propios del registro, así como también de los folios de matrícula inmobiliaria de acuerdo con la normatividad establecida para la materia”.*

Que el artículo 27 del decreto en cita, modificado por el artículo 8 del Decreto 1554 de 2022 y el Decreto 578 de 2018, indica que son funciones de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras: *“5. Adelantar las visitas de inspección a fin de establecer el cumplimiento eficiente, eficaz y oportuno del servicio público registral rural. 6. Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar, entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), siempre y cuando los antecedentes registrales provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato. No serán objeto de este estudio los predios rurales que cuenten con medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras, de extinción del derecho de dominio y los que se encuentren ubicados en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o en Parques Nacionales Naturales”.*

Que con posterioridad a la sentencia T-488 de 2014, el auto de seguimiento 040 de 2017, ordena incorporar al Plan Nacional de Clarificación una estrategia de contingencia para lograr la migración definitiva de la información de antiguo a nuevo sistema, y dado que la sentencia SU-288 de 2022 ordenó a la

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

Superintendencia de Notariado y Registro adoptar “...un plan de acción con metas de gestión y de resultado de corto, mediano y largo plazo, para la migración de la información existente en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y en el antiguo sistema o libros de registro antiguos, al actual sistema de registro...”, esta migración se ha venido implementando mediante reportes de actos registrales y procesos reprográficos (microfilmación o digitalización), sustentados en las circulares 1538 de 2016, 1672 de 2017, 523 de 2020, 258 y 350 de 2023 y resoluciones 11344 de 2020, 5944 de 2023, entre otras, expedidas por la Superintendencia.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- a través de la Resolución No 1137 del 1 de agosto de 2024 “Por la cual se establecen los criterios parámetros y metodologías para la elaboración de avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el artículo de la Ley 2294 de 2023”, estableció en el artículo 9 que “Los avalúos de referencia se realizarán por metodologías de valoración masivas o por zonas homogéneas geoeconómicas, entendidas como los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”.

En mérito de lo expuesto.

RESUELVE:

Artículo 1. Objeto. Definir criterios y parámetros para que la Agencia Nacional de Tierras -ANT- impulse, dé celeridad y simplifique los procesos y procedimientos para la adquisición de predios en suelo rural, para los fines contemplados en el artículo 32 de la Ley 160 de 1994, el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan; y desarrollar mecanismos de articulación con el servicio público registral.

Artículo 2. Modificar. Modifíquese en el Título 6, Capítulo 4, Parte 14, Libro 2, del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, los siguientes artículos los cuales quedarán así:

Artículo 2.14.6.4.3. Avalúo. El precio de negociación de los predios y mejoras que adquiera el Incoder, será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

Parágrafo 1. Avalúos en el Procedimiento de Compra por oferta voluntaria en zonas priorizadas. La ANT podrá hacer uso de los avalúos dispuestos en la Sección 1 de la Resolución 1137 del 01 de agosto de 2024, expedida por el Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- y las demás normas

Continuación del Decreto "Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"

que la modifiquen, adicionen o sustituyan, para los procesos de adquisición de tierras dispuestos artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan, siempre que se cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:

1. Que el predio rural esté dentro de una zona priorizada para la compra de predios mediante la oferta voluntaria, municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria, y Áreas de Protección para la Producción de Alimentos.
2. Que el predio rural esté incluido dentro las zonas geoeconómicas y físicas homogéneas definidas de acuerdo con las disposiciones de los Decretos 1170 y 2071 de 2015 y/o las normas que los modifiquen o sustituyan.
3. Que el predio rural esté incluido en un avalúo de referencia vigente expedido por el IGAC.

Parágrafo 2. Los procesos de compra de qué trata el artículo 32 de la Ley 160 de 1994, excepcionalmente requerirán de visita técnica de caracterización agroecológica cuando las fuentes secundarias de información sean insuficientes para la satisfacción de los presupuestos mínimos de aptitud.

Artículo 2.14.6.4.4 Modo de formular la oferta de compra. Reunidos los elementos jurídicos y técnicos necesarios para definir las condiciones de adquisición de un predio, con el agotamiento de la fase preliminar de adquisición prevista en los literales a y b del numeral 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, cumpliendo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 19 de 2012, sobre la prohibición de exigir a los ciudadanos información que es administrada por la misma entidad o documentos que reposen en esta o en otra entidad pública, y siempre que se reúnan las condiciones del artículo 2.14.6.4.3 de este decreto, la ANT en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados desde la recepción de la solicitud o postulación, ofertará al postulante que la adquisición de la totalidad del inmueble o una parte del mismo se realice sobre un avalúo de referencia vigente, informando inmediatamente el precio aplicable a la transacción económica.

La oferta, además de lo previsto en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el artículo 53A de la Ley 1437 de 2011, será notificada al postulante, o a su apoderado o representante, a la dirección o correo electrónico que haya indicado con su postulación, o por otros medios electrónicos o canales digitales habilitados para el trámite administrativo, con lo cual quedará perfeccionada la comunicación.

De no ser posible la notificación personal, según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, la ANT notificará la oferta mediante aviso a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, incluido el servicio público de televisión y radiodifusión sonora comunitaria, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, habida cuenta de las condiciones de los posibles

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

interesados. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente el mismo día que se realice la comunicación, con lo cual esta quedará perfeccionada.

La propuesta de compra bajo avalúo de referencia deberá ser aceptada o rechazada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación. Vencido el término se entenderá presentada la oferta en los términos de este artículo por parte del oferente, quedando el precio pactado de forma determinable, y en consecuencia sólo podrá objetarse la cabida y linderos en la fijación de la cantidad de tierra ofertada.

El postulante podrá aceptar la propuesta realizada sobre el precio determinado en el avalúo de referencia, o podrá declinar proponiendo alternativas de negociación. La ANT dispondrá de medios electrónicos para que el postulante pueda aceptar, rechazar, presentar alternativas de negociación o solicitar la práctica del avalúo comercial.

Cuando el postulante del inmueble sea una comunidad o una sociedad de hecho, la oferta de compra deberá notificarse a cada uno de los copropietarios o comuneros por los medios descritos en este artículo y, en concordancia con el artículo 2337 del Código Civil. No se entenderá perfeccionada su aceptación o rechazo, hasta cuando se hubiere contado con manifestación de al menos la tercera parte de ellos. En los eventos en que el postulante del bien o el titular del derecho real sea una persona con discapacidad mayor de edad de acuerdo con la Ley 1996 de 2019, o dicho bien forme parte de una sucesión, se aplicará el artículo 16 de la Ley 9 de 1989.

Dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, la ANT requerirá a las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera para que remitan información completa sobre predios rurales que hayan recibido o reciban a título de dación en pago por la liquidación de créditos hipotecarios u otros negocios jurídicos, o que hubieren adquirido mediante sentencia judicial, y podrán manifestar su voluntad de venta en los términos del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, tras lo cual La ANT dispondrá de hasta dos (2) meses para ejercer el derecho de opción privilegiada de adquirirlos incluyendo su escrituración, registro y entrega.

Parágrafo 1. La adquisición de predios tramitados bajo la modalidad dispuesta en este artículo tendrá una asignación prioritaria de visita que se realizará, si es necesario, en los cinco días hábiles siguientes a la manifestación del oferente de tramitar su oferta mediante este mecanismo con su postulación del predio. En los cinco días hábiles siguientes a la visita, la ANT comunicará al postulante del predio su oferta para la adquisición de ser procedente.

Parágrafo 2. La ANT podrá utilizar este mecanismo respecto de predios privados con falsa tradición inscrita, siempre que adelante lo previsto en el artículo 36 del Decreto-Ley 902 de 2017 o el proceso de reconocimiento de sentencias, en aplicación de lo dispuesto por el Acuerdo 09 de 2024 del Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural y/o

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

aquel que lo modifique o sustituya, en cuyo caso deberá existir acto administrativo de formalización o reconocimiento en firme.

Artículo 2.14.6.4.7. Contestación de la Oferta. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que se ejecute la comunicación, el postulante deberá contestar la oferta de compra indicando si la acepta, la rechaza o propone alternativas de negociación.

La contestación de la oferta, además de lo previsto en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y en concordancia con el artículo 53A de la Ley 1437 de 2011, será remitida al postulante, o a su apoderado o representante, a la dirección o correo electrónico que haya indicado con su postulación, o por otros medios electrónicos o canales digitales habilitados para el trámite administrativo, con lo cual quedará perfeccionada la comunicación.

Parágrafo: La propuesta conserva su fuerza obligatoria, aunque el proponente muera o llegue a ser incapaz en el tiempo medio entre la expedición de la oferta y su aceptación, salvo que de la naturaleza de la oferta o de la voluntad del proponente se deduzca la intención contraria.

Artículo 2.14.6.4.8. Trámite de las Observaciones o Contra propuestas del postulante. La ANT podrá aceptar las observaciones del postulante y modificar las condiciones de la negociación si no son violatorias de la ley. En tales casos podrá prorrogarse hasta por seis (6) días hábiles el término para la celebración del contrato de compraventa.

La ANT podrá aceptar la negociación de una extensión inferior a la propuesta en la oferta, cuando ésta comprenda la totalidad del predio, o cuando el área ofertada sea apta para los fines misionales de la ANT.

Si la ANT no considera atendibles las observaciones del postulante y las rechaza, o no se pronuncia dentro de los seis (6) días hábiles siguientes a la fecha en que el postulante las formule, prevalecerá la oferta inicial y el postulante dispondrá de seis (6) días hábiles más para aceptarla o rechazarla. No procederá en este último caso, la formulación de nuevas alternativas de negociación.

Parágrafo. Para las actuaciones de este capítulo, si se supera la vigencia de los avalúos prevista en el artículo 2.2.3.18 del Decreto 1170 de 2015, las partes podrán suscribir la transferencia con el valor de la oferta o acordar una cláusula de reajuste del precio, una vez se obtenga el nuevo avalúo.

Artículo 2.14.6.4.9. Perfeccionamiento. En caso de aceptación de la oferta por el propietario, o cuando se acepte por la ANT celebrar el contrato de compraventa con base en la contra propuesta que aquél hubiere presentado, este deberá perfeccionarse por escritura pública en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles, contados a partir de la aceptación.

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

Con la suscripción de la Escritura la ANT tomará posesión del predio rural, y adoptará las medidas necesarias para su conservación, defensa y disposición para sus fines misionales.

Artículo 2.14.6.4.10. Rechazo de la oferta. Se entenderá que el postulante rechaza la oferta de compra y renuncia a la negociación directa cuando se configuren las circunstancias previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994.

La aceptación tácita, en concordancia con el artículo 854 del Código de Comercio, manifestada por un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto, producirá los mismos efectos que la expresa.

Agotado el procedimiento de negociación directa el Director de la ANT, mediante resolución motivada, ordenará que se pretenda inmediatamente ante el juez competente la expropiación del predio y de los demás derechos reales constituidos sobre el mismo.

Artículo 2.14.6.4.11. Notificación de la resolución -Reposición. La resolución de expropiación se notificará en la forma prevista en la Ley 1437 de 2011, al propietario del predio o a su representante y a los demás titulares de derechos reales inscritos que resulten afectados con el acto expropiatorio.

Artículo 3. Adicionar. Adiciónese el artículo 2.14.6.4.13. en el Título 6, Capítulo 4 del Parte 14, Libro 2, del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, el cual quedará así:

Artículo 2.14.6.4.13. Deber de información para el ejercicio de la opción privilegiada de compra. Los notarios de los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como núcleos territoriales para la Reforma Agraria, así como los prometientes vendedores deberán informar a la Agencia Nacional de Tierras sobre las promesas de compraventa en que se establezca la enajenación de predios rurales con una extensión superior a dos (2) UAF Unidades Agrícolas Familiares que se presenten en sus despachos para protocolización mediante Escritura Pública.

La Agencia Nacional de Tierras ANT podrá ejercer la opción privilegiada de compra de los predios que sean aptos para la Reforma Agraria, en virtud de los fines de utilidad pública e interés social previstos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994 para los programas de dotación de tierras, en las condiciones establecidas en la promesa de compraventa.

Parágrafo. La implementación de esta medida se realizará con el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro de manera progresiva dentro de los próximos 5 años, estableciendo mecanismos expeditos que permitan a la Agencia Nacional de Tierras recibir la información oportuna sobre los proyectos de enajenación de predios rurales que cumplan con las condiciones señaladas.

Continuación del Decreto "Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"

Artículo 4. Modificar. Modifíquese el artículo 2.14.19.2.4 en el Título 19, Capítulo 2, Parte 14, Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, el cual quedará así:

Artículo 2.14.19.2.4. Publicidad de la Resolución inicial. Salvo regla especial con rango de ley, el acto administrativo que inicie un procedimiento agrario se notificará y comunicará, así:

1. **Mediante inscripción.** Para fines de publicidad, inmediatamente se profiera el acto administrativo que disponga iniciar el procedimiento administrativo para resolver asuntos relacionados con la extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, reversión de baldíos adjudicados o recuperación de baldíos indebidamente ocupados esta se inscribirá en la ORIP correspondiente.
2. **Notificación.** Las actuaciones que inicien los procedimientos se notificarán y comunicarán en la forma establecida en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto-Ley 902 de 2017 al Procurador Ambiental y Agrario o su delegado, y a las siguientes personas:

En los procesos de recuperación de baldíos a los ocupantes del predio y a quienes se pretendan dueños.

En los procesos de clarificación del derecho de dominio, al presunto propietario y a los titulares de derechos reales principales y accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos.

En los procesos de deslinde, a titulares de derechos reales principales que figuren en el registro de instrumentos públicos, a los propietarios de los predios colindantes identificados y a los ocupantes que aleguen propiedad privada.

En los procesos de extinción del derecho de dominio privado de predios rurales, a los titulares de derechos reales que figuren en el registro de instrumentos públicos y a la Autoridad Ambiental, cuando sea procedente.

En los eventos en que no sea posible notificar personalmente, se adelantará la notificación por aviso en los términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

3. **Comunicaciones.** La resolución que inicie un procedimiento agrario se comunicará, así:

En todos los casos a los solicitantes, mediante oficio al que se le anexará copia de la decisión, que se remitirá a la dirección de contacto y correo electrónico que hubieren informado en la solicitud.

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

A los terceros interesados según lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

En los procedimientos de extinción del derecho del dominio, cuando el proceso se adelante para verificar las causales previstas en el numeral 2 del artículo 2.14.19.4.2 del presente decreto, al Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o a la Corporación Autónoma Regional respectiva, según el caso.

La comunicación se remitirá a la dirección física o al correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz.

Artículo 5. Adicionar. Adiciónense los artículos 2.14.19.2.19 y 2.14.19.2.20 al Título 19, Capítulo 2, Parte 14, Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, los cuales quedarán así

Artículo 2.14.19.2.19. Gratuidad de productos cartográficos y otros de parte de las entidades que los generan ante la Agencia Nacional de Tierras. Las entidades públicas o que cumplen funciones públicas y tienen la facultad legal de generar productos cartográficos u otra información pertinente para el desarrollo de los procedimiento agrarios, como lo son las Fuerzas Militares y de Policía, Dirección General Marítima, Gestores Catastrales, entre otras, en observancia del principio de colaboración armónica, deberán poner a disposición de la ANT de manera gratuita, para que obren en los distintos procedimientos los respectivos productos cartográficos, como son, los Modelos Digitales de Terreno (MDT), ortoimágenes (Orto) y base de datos cartográfica vectorial (Carto), y otros.

Parágrafo: Una vez sea requerido el respectivo producto cartográfico, la entidad que corresponda deberá expedirlo y entregarlo en el término legal del que trata el artículo 30 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.14.19.2.20. Entrega material voluntaria y subsiguiente aprehensión material según lo dispuesto en los procesos agrarios especiales. Cuando dentro del proceso agrario especial las partes vinculadas manifiesten la entrega voluntaria del predio, la ANT mediante decisión motivada ordenará la recepción jurídica y material del inmueble y su ingreso al Fondo Nacional de Tierras o la disposición a la autoridad a cargo de su administración conforme las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 6. Adicionar. Adiciónese el Capítulo 18 al Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, el cual quedará así:

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO 18

Servicio registral para la reforma agraria

Artículo 2.2.6.18.1. Radicación y trámite registral por medios electrónicos. La ANT, en los términos de los artículos 15 y 41 de la Ley 1579 de 2012, radicará por los medios electrónicos dispuestos por la Superintendencia de Notariado y Registro, todos sus actos administrativos y negocios jurídicos sujetos a registro.

Así mismo, las escrituras públicas en las que intervenga la ANT deberán ser radicadas por el Notario correspondiente por los mismos medios.

Artículo 2.2.6.18.2. Unidades Móviles de Registro para la Reforma Agraria. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) tendrá unidades móviles para hacer jornadas especiales de registro relacionadas con la Reforma Agraria, Reforma Rural Integral, formalización, saneamiento rural y jurisdicción agraria, con prioridad para la atención a población en situación de desplazamiento y campesina.

La Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, manteniendo debida conexión con las ORIP, prestará apoyo para sustanciar y resolver la radicación, calificación, inadmisión y elaboración de notas devolutivas, desistimiento, corrección de errores, cancelaciones, restitución del turno o número de radicación, avisos a las autoridades catastrales, certificados, apertura de folios e inscripción de los documentos de los actos sujetos al registro, y para sustanciar los demás actos administrativos, oficios y documentos relacionados con el registro de instrumentos públicos en los municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria, y en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos.

Así mismo la ANT, podrá solicitar a la SNR la expedición de estudios registrales sobre predios objeto del proceso de compra, los cuales serán entregados dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro priorizará los tramites mencionados, así como a la migración, conservación, digitalización, e indexación de Libros de Antiguo Sistema, así como los antecedentes registrales en las ORIP con circunscripción en los municipios que hacen parte de los Núcleos de Reforma Agraria, y las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos; y entregará de manera gratuita y expedita las bases registrales a la ANT cuando esta las requiera para sus fines misionales.

Artículo 2.2.6.18.3. Tarifas. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá fijar tarifas diferenciales y sustancialmente inferiores por el ejercicio de la función registral para los negocios en los que intervenga la ANT según los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley 2294 de 2023.

Continuación del Decreto “Por medio del cual se modifica y adiciona el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones”

Artículo 2.2.6.18.3. Acceso de la agencia nacional de tierras a los registros administrados por la superintendencia de notariado y registro. La superintendencia de notariado y registro expedirá a más tardar el 1 de abril de 2025, la reglamentación en el marco de sus competencias priorizando el acceso de funcionarios y contratistas de la ANT a sus registros conforme con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 19 de 2012.

Artículo 7. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica en lo pertinente el Capítulo 4 del Título 6 y el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá D.C., a los

La Ministra de Justicia y del Derecho

ÁNGELA MARÍA BUITRAGO RUÍZ

La Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

MARTHA VIVIANA CARVAJALINO VILLEGAS